

ANEXO 1

REGULAMENTO

ART. 1º - Área de Intervenção

A área abrangida pelo projecto de loteamento que é objecto do presente Regulamento é a que se encontra delimitada na planta de síntese do loteamento.

ART. 2º - Vinculação

Qualquer acção de iniciativa pública ou privada a realizar na área de intervenção definida no Art. 1º respeitarão as disposições do presente Regulamento, sem prejuízo das atribuições e competências, cometidas pela lei em vigor, a outras entidades.

ART. 3º - Definições

Para os efeitos do presente Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

- a) Índice de construção (ic): quociente entre o somatório das áreas dos pavimentos a construir acima e abaixo da cota de soleira e a área do terreno objecto de loteamento.
- O valor das áreas de construção em cave ou semi-cave, destinadas a estacionamento, arrecadações e instalações técnicas, não será considerado para efeitos de determinação do índice de construção.
- b) Índice de implantação (ii): quociente entre a área da projecção zenital das construções, acima e abaixo da cota de soleira, incluindo anexos, e a área do terreno objecto de loteamento.
- c) Polígono de base para implantação do edifício: linha que delimita a área na qual pode ser implantado o edifício.
- d) Cave ou semi-cave (Cv): piso total ou parcialmente situado abaixo das cotas de projecto do terreno adjacente à edificação.
- e) Designam-se por "E" os pisos destinados a estacionamento, arrecadações, instalações técnicas.
- f) Designam-se por "S" os pisos destinados a serviços.
- g) Designam-se por "C" os pisos destinados a comércio.
- h) Designam-se por "Am" os pisos destinados a armazéns.

ART. 4º - Implantação

A implantação dos edifícios, encontra-se esquematicamente representada na planta de síntese do projecto de loteamento. A área máxima e o polígono máximo de implantação serão os indicados na citada planta.

Serão admitidos ajustamentos de pormenor desde que tecnicamente justificáveis e aceites pela C.M.O.

ART. 5º - Polígono de Implantação

1. No lote 45 as construções deverão inscrever-se no polígono definido pelos seguintes afastamentos aos lotes:

Confinante com arruamentos principais	8 metros
Laterais	8 metros
Tardoz	8 metros

2. No lote 46

Confinante com arruamentos principais	5 metros
Laterais	5 metros
Tardoz	5 metros

ART. 6º - Áreas Brutas de Construção

As áreas brutas de construção a realizar em cada lote são as expressas no quadro da Planta de Síntese, admitindo-se no desenvolvimento dos projectos de arquitectura dos edifícios a tolerância de 3% relativamente aos valores indicados, sendo a sua aceitação por parte da CMO ponderada em função da fundamentação técnica adequada.

ART. 7º - Volumetria

1. A volumetria dos edifícios, será a prevista no projecto de loteamento de acordo com o indicado nas peças desenhadas do presente estudo.

Os pés-direitos a considerar serão no máximo os seguintes:

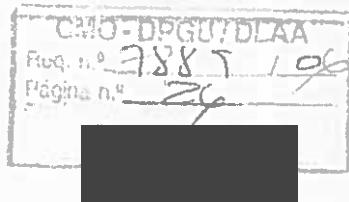
4,00 m (piso a piso) para pisos destinados a comércio/serviços/armazenagem quando a edificação se realizar em 2 pisos.

8,00 m para comércio/armazém quando a edificação, ou parte de, se realizar em 1 piso

2,40 m (pé direito livre) para pisos destinados a parqueamento automóvel.

3. O número dos pisos de parqueamento pode ser aumentado desde que se justifique uma adequada capacidade de estacionamento e desse facto não resulte agravamento na altura máxima do(s) edifício(s) respectivo(s).

4. Serão admissíveis ajustamentos nas cotas de soleira e nas cotas das plataformas de cobertura dos pisos destinados a parqueamento automóvel, desde que tecnicamente justificadas e aceites pela C.M.O.



ART. 8º - Utilização

1. O lote referenciado na planta de síntese com o número 45, destina-se à construção de unidades de comércio/serviços e/ou armazéns.
Sendo uma solução a pormenorizar no desenvolvimento do projecto de arquitectura a implantação e volumetria das construções encontra-se esquematizada.

2. O lote referenciado na planta de síntese com o número 46, destina-se à construção de unidades de comércio/serviços e/ou armazéns.
A implementação da solução prevista encontra-se dependente da demonstração da adequação técnica efectiva com o projecto de execução da VLN. Se vier a demonstrar-se a existência de incompatibilidades funcionais entre a infra-estrutura rodoviária e o Lote proposto, o espaço reservado para esse fim deverá ser reordenado no sentido de permitir a sua execução.

ART. 9º - Zonas Exteriores sobre Coberturas de Garagem e de Comércio ou Serviços

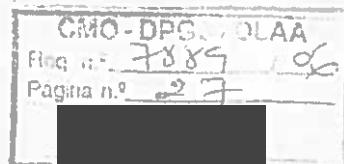
Estas áreas, a tratar no espírito do desenvolvimento da arquitectura dos edifícios, serão obrigatoriamente pavimentados e/ou ajardinadas.

ART. 10º - Capacidade de Estacionamento Automóvel

1. Para ambos os Lotes, a capacidade de parqueamento automóvel, deverá ser realizada integralmente no interior dos mesmos.
2. Os valores para estacionamento automóvel, deverão considerar os seguintes parâmetros mínimos de dimensionamento:
1 lugar por 30 m² de área bruta de construção para serviços.
1 lugar por 30 m² de área bruta de construção para comércio.
1 lugar por 100 m² de área bruta de construção para armazéns.
3. O número e características de estacionamento deverão ser adequados ao uso final das edificações, nos termos do Artº 78 do PDM.

ART. 11º - Vedações

1. Os muros de vedação dos lotes não deverão exceder as seguintes alturas:
 - a) Muro confinante com arruamento: 1 metro acima das cotas de projecto do passeio adjacente.
 - b) Muro confinante com canal reservado a VLN ou de separação de lotes: 1,5 metros acima das cotas de projecto do terreno adjacente mais elevado. Na falta de projecto para o terreno mais elevado, será utilizado como referência o seu perfil natural, segundo o plano do muro.



2. Poderá ser autorizada a construção de muros de vedação com alturas superiores às estabelecidas no número anterior, sendo a fundamentação e características estéticas da solução avaliadas, caso a caso, pelos serviços competentes da C.M.O.

ART. 12º - Áreas Cedidas à C.M.O.

1. Nas áreas de cedência assinaladas na planta de síntese/loteamento é interdita qualquer utilização de estaleiro de obra particular, bem como o depósito de materiais ou entulhos, após a recepção das obras de urbanização pela C.M.O.

2. Quando, por utilização indevida ou por imposição de projecto, resulte de obras particulares alteração das obras recebidas pela C.M.O., compete ao titular do alvará de licença de construção da obra particular, executar e suportar os encargos da reposição de pavimentos e/ou espécies vegetais afectados.

3. Para assegurar o cumprimento do disposto no número anterior deverá ser prestada caução no acto de licenciamento.

Oeiras, 22 de Maio de 2006

